

| | |
|------------------------------------|------------------|
| REG. Č. JES | PRÁVNÍ ODBOR SZÚ |
| 00145/2018 | |
| Související se smlouvou reg. č. | |

Smlouva o nájmu

prostor sloužících k podnikání, uzavřená dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Smluvní strany:

Zdravotní ústav se sídlem v Ostravě

Partyzánské náměstí 2633/7, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

IČ: 71009396, DIČ: CZ71009396

zast. ředitelem Ing. Eduardem Ježo

Bankovní spojení: ČNB Ostrava, č. ú. [REDACTED]

dále jen pronajímatel

a

Státní zdravotní ústav

Šrobárova 48, 100 42 Praha 10

zast. ředitelem [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

IČ: 75010330, DIČ: CZ75010330

Bankovní spojení: ČNB Praha 1 č. ú. [REDACTED]

dále jen nájemce

Zdravotní ústav se sídlem v

Doručeno: 01.11.2018

ZU/33243/2018

listy: 1 přílohy:



zusoos6e45ad3c

I. Předmět nájmu

Pronajímatel je příslušný hospodařit s nemovitým majetkem státu, a to s objektem občanské vybavenosti č. p. 122 na ul. Palackého, Frýdek-Místek, k. ú. Místek.

Pronajímatel přenechá nájemci v domě č. p. 122 na ul. Palackého ve Frýdku-Místku do užívání 1 místnost č. 208 ve II. nadzemním podlaží za účelem provozování činnosti Regionálního centra podpory zdraví dle Statutu SZÚ v rámci projektu **Efektivní podpora zdraví osob ohrožených chudobou a sociálním vyloučením** registrační číslo CZ.03.2.63/0.0/0.0/15_039/0009439, OPZ ESF.

| Místnost | plocha v m ² |
|-------------------------|----------------------------|
| 208 | 12,24 |
| 1/4 WC (204, 205, 207) | 7,68 |
| 1/4 kuchyňka (203) | 2,73 |
| 1/4 Chodba II. NP (202) | 4,67 |
| 18,67 | 1,64 |
| 1/36 vstup a schodiště | 58,92 |
| Celková plocha | 21,15 m² |

Strany se dohodly na výměře **21 m²**.

II. Výše a splatnost nájmného a služeb

Nájemce se zavazuje platit pronajímateli:

a/ za pronájem prostorů

1.974,-- Kč/měsíc

Cena za 1 m² byla stanovena znaleckým posudkem č. 3437/17 ze dne 7. 12. 2017 ve výši 1.128,-- Kč/ m²/rok.

| | | |
|--|----------------|-----------------|
| b/ dodávky tepla 235,-- Kč/m ² /rok | - cena dohodou | 411,25 Kč/měsíc |
| c/ el. energie vypočtena dle seznamu spotřebičů – doloží SZÚ | - cena dohodou | 227,-- Kč/měsíc |
| d/ vodné a stočné vypočteno dle ČN 3m ³ /1 os./měsíc | - cena dohodou | 73,-- Kč/měsíc |
| e/ technické zabezpečení 80,-- Kč/m ² /rok | - cena dohodou | 140,-- Kč/měsíc |

Pozn. Technické a provozní zabezpečení zahrnuje zejména náklady na likvidaci komunálního odpadu, úklid společných prostor, venkovní osvětlení a osvětlení společných prostor, zimní údržbu, údržbu systémů a jejich opravy (rozvody tepla, elektřiny, plynu), revize a opravy společných zařízení, daň z nemovitosti, náklady na technický personál, náklady na běžnou stavební údržbu budovy – opravy, služby na zajištění PO, BOZ, srážková voda.

Měsíční platba ceny nájmu včetně poplatků za služby činí celkem 2 825,25 Kč bez DPH. Úhrada je splatná měsíčně na základě faktury, vystavené pronajímatelem se lhůtou splatnosti do 15 dnů ode dne jejího vystavení.

Stanovené nájemné nezahrnuje úhradu za úklid místnosti 208.

Smluvní strany se dohodly, že roční nájemné a cenu služeb může pronajímatel jednostranně každoročně zvýšit s účinností od 1. 4. dalšího roku, a to nejvýše o meziroční změnu míry inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za uplynulý rok, vykázaným Českým statistickým úřadem. Valorizace bude provedena písemným oznámením ze strany pronajímatele, přičemž poprvé může být provedena v roce 2019.

III. Doba pronájmu

1. Prostory pronajímané na základě této smlouvy, se přenechávají do nájmu nájemci na dobu určitou, a to od data účinnosti smlouvy do 31. 12. 2022.
2. Nájem je možno zrušit odstoupením, dohodou smluvních stran nebo výpovědí jedné ze smluvních stran, a to vždy v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

IV. Skončení nájmu

1. Pronajímatel si vyhrazuje právo odstoupit od smlouvy, v případě, že nájemce přenechá bez souhlasu pronajímatele prostory nebo část pozemku jiné osobě. Dále může pronajímatel odstoupit od smlouvy, pokud přestanou platit podmínky zák. č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích ve znění pozdějších předpisů, tedy že předmět nájmu pronajímatel dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti, nebo že nájemce neplní řádně a včas své povinnosti z této smlouvy vyplývající. Odstoupením od smlouvy nedochází ke zrušení

- smlouvy od počátku, ale až od okamžiku doručení písemného odstoupení od smlouvy nájemci.
2. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu, v případě, že:
 - a) předmět nájmu nebo nemovitost, v níž se nachází, má být přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru,
 - b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného, nebo plnění spojených s nájmem,
 - c) nájemce poruší kteroukoli jednotlivou povinnost podle čl. IV této smlouvy, pokud pronajímatel pro tuto situaci již nevyužil práva na odstoupení od smlouvy podle odst. 2.
 - d) se nájemce nachází v insolvenčním řízení v postavení dlužníka a bylo již soudem rozhodnuto o úpadku nebo o způsobu řešení úpadku.Výpovědní doba činí 2 (dva) měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
 3. Nájemce může vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby v případě, že:
 - a) ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen, v případě,
 - b) pronajaté prostory přestanou být prostor z objektivních důvodů způsobilé k výkonu činnosti, k němuž byly určeny, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor,
 - c) pronajímatel porušuje hrubě své povinnosti vůči nájemci.Výpovědní doba činí 1 (jeden) měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
Výpověď musí být písemná a musí být zaslána druhé smluvní straně doporučeně.

V. Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

Pronajímatel:

1. má právo podle čl. II. na placení sjednaného nájemného a úhrady za služby s nájmem spojené,
2. má právo vstupu do pronajatých prostor po předchozím oznámení nájemci za účelem kontroly, zda je nájemce užívá k účelu stanovenému ve smlouvě, a to za přítomnosti nájemce nebo jeho zástupce,
3. má povinnost předat prostory ve stavu způsobilém pro sjednaný účel užívání se vším, co je třeba k řádnému užívání věci a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem,
4. zavazuje se provádět kontroly a revize požárních hydrantů, zařízení pro odvod tepla a kouře (komíny), požární klapy, nouzových osvětlení v objektu, revize a údržbu vyhrazených technických zařízení – hromosvody, plynová zařízení, zdvihací zařízení, tlaková zařízení, jakož i revize, kontroly a údržbu elektrické rozvodné skříně, související s bezporuchovým a bezpečným chodem budovy,
5. má při skončení nájmu právo zadržet movité věci, které má nájemce v pronajatých prostorách za účelem úhrady pohledávky vůči nájemci,
6. zajišťuje vybavení přenosnými hasicími prostředky a jejich revize včetně pronajatých prostor,
7. umožní umístění firemního označení nájemce na budově.

Nájemce:

1. je povinen po celou dobu trvání nájmu užívat prostory pouze ke smluvenému účelu, a to způsobem, který není na újmu pronajímatele,
2. je povinen počínat si tak, aby nezpůsobil na pronajatém majetku škodu, a v případě, že se tak stane, zavazuje se ji nahradit,
3. je povinen platit nájemné a úhradu za plnění s nájmem spojené podle ujednání v čl. II.,
4. v případě prodlení s úhradou faktury je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení v zákonné výši za každý i započatý den prodlení,

5. není bez souhlasu pronajímatele oprávněn provádět jakékoli stavební úpravy předmětu nájmu. Stavební úpravy jsou podmíněny předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Je-li souhlas udělen a nedohodne-li se písemně nájemce a pronajímatel dále jinak, platí, že při skončení nájmu nevzniká nájemci právo na náhradu za provedené stavební práce nebo na jiné protiplnění za zhodnocení předmětu nájmu,
6. není oprávněn prostory přenechat do užívání třetí osobě (do podnájmu) bez souhlasu pronajímatele,
7. je povinen hradit na vlastní účet náklady spojené s obvyklým udržováním a běžnými opravami předmětu pronájmu – tzv. „běžnou údržbu“, a to především
 - opravy a výměnu zámků, kování, žaluzií
 - opravy a výměnu žárovek, vypínačů, zásuvek
 - opravy poškození, které způsobil užíváním prostor
 - malování, opravy omítek
8. potřebu opravy přesahující běžnou údržbu a potřebu odstranění vad na předmětu nájmu je povinen neprodleně, nejpozději však do tří (3) pracovních dní po jejich výskytu, písemně oznámit pronajímateli, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne.
9. je povinen písemně oznámit pronajímateli havarijní stavy na zařízení objektu nebo vady, které zásadním způsobem ztěžují nebo znemožňují užívání předmětu, a to nejpozději do 24 hodin po jejich výskytu. Nesplnění této oznamovací povinnosti řádně a včas nezaloží nájemci právo na prominutí nájemného nebo na výpověď nájmu bez výpovědní doby podle § 2208 odst. 1 NOZ,
10. je povinen strpět provedení nezbytné opravy pronajatých prostor, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci. Trvá-li taková oprava méně než jeden (1) kalendářní měsíc a neztěžuje-li užívání předmětu nájmu nad míru obvyklou, nemá nájemce právo na slevu z nájemného,
11. je povinen dodržovat při své činnosti v pronajatých prostorách pravidla bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, předpisy týkající se bezpečnosti technických zařízení a požární předpisy a zachovávat provozní řád objektu. Nájemce se zavazuje plnit povinnosti ve smyslu zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 262/2006 Sb., (zákoník práce) ve znění pozdějších předpisů. Na své náklady je povinen zajišťovat požární ochranu a bezpečnost a ochranu zdraví všech osob v pronajatých prostorách a odpovídá za plnění povinností na úseku požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pronajatých prostorách, a to v rozsahu:
 - a) Nájemce je povinen spolupracovat při zajišťování BOZP a PO s pronajímatelem.
 - b) Revize, kontroly a údržbu přenosných elektrických zařízení a spotřebičů, jak vlastních vnesených, tak užívaných v rámci pronajatých prostor si zajišťuje nájemce. Závady na těchto zařízeních odstraňuje nájemce.
 - c) Nájemce je povinen ihned ohlásit pronajímateli všechny zjištěné skutečnosti a závady, které by mohly ohrozit podmínky pro bezpečnou a zdraví nezávadnou práci všech osob, které se zdržují na území pronajímatele a požární bezpečnost těchto osob nebo objektů
 - d) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup a provedení kontroly požární ochrany a kontroly bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pronajatých prostorách.
12. je povinen po skončení nájmu z jakéhokoli důvodu předmět nájmu prostory vyklidit a předat je ve stavu, v jakém jím byl převzat, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, a to nejpozději ke dni skončení nájmu, pokud nebude s pronajímatelem dohodnuto jinak. Veškeré závady musí být odborně opraveny a plochy musí být vyklizeny a vyčištěny. Nájemce je povinen s předmětem nájmu předat pronajímateli veškeré klíče od pronajatých budov a prostor.
13. Nájemce se zavazuje dát, pro případ havárie, náhradní klíče od pronajatých prostor.
14. Nájemce souhlasí a je srozuměn se skutečností, že ZÚ Ostrava jako pronajímatel je na základě zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších

předpisů a zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, povinen uveřejnit tuto smlouvu v registru smluv nebo o této smlouvě a právním vztahu jí založeném zpřístupnit či poskytnout všechny informace, které citované zákony nebo jiné právní předpisy z uveřejnění nebo zpřístupnění nevyklučují.

Další ujednání:

Bezpečnostní zařízení nebude nájemcem využíváno.

Nájemce je povinen při odchodu (i v průběhu dne) budovu uzavírat na klíč.

Nájemce se seznámil se stavem pronajímaných prostor a v tomto stavu je přebírá.

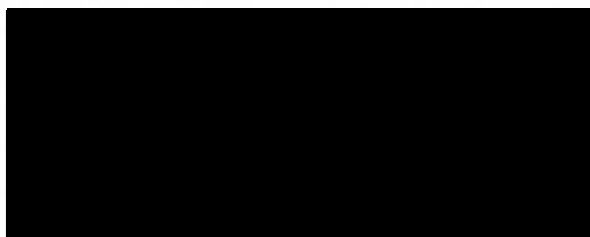
Nájemce převzal klíče od budovy – 1 ks, kancelář – 1 ks, společných prostor – 1 ks a brány - 1 ks.

VI. Ostatní ujednání

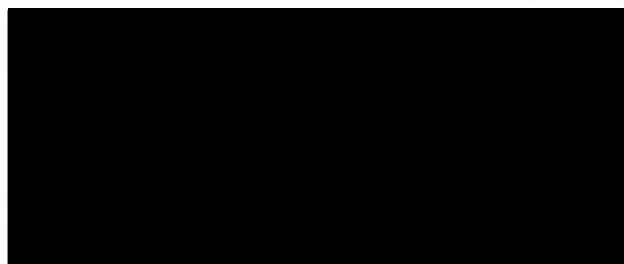
1. Není-li touto smlouvou ujednáno jinak, platí pro práva a povinnosti smluvních stran úprava obsažená v občanském zákoníku ve znění pozdějších předpisů.
2. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení ustanovení o náhradě za převzetí zákaznické základny.
3. Smluvní strany se dohodly, že změní-li se po uzavření této smlouvy okolnosti do té míry, že se plnění podle ní stane pro některou ze stran obtížnější, nemění to nic na její povinnosti splnit svůj závazek, ani nezaloží důvod výpovědi.
4. Pro případ neplatnosti nebo neúčinnosti některého z ustanovení této smlouvy zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné nebo neúčinné ustanovení ustanovením novým, které svým obsahem nejlépe odpovídá ustanovení neplatnému nebo neúčinnému.
5. Pro doručování písemností kteroukoli smluvní stranou druhé straně na adresy uvedené ve smlouvě, se pronajímatel a nájemce dohodli tak, že zásilka odeslaná doporučenou poštou se považuje za doručenou také v případě, že adresát tuto odmítne převzít nebo si zásilku nevyzvedne ani v úložní lhůtě.
6. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemně formou očíslovaných a datovaných dodatků, které musí být podepsány oprávněnými osobami.
7. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom vyhotovení obdrží nájemce a pronajímatel.
8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv. Zveřejnění zajistí pronajímatel.
9. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu přečetly, a že jí rozumí. Dále prohlašují, že je v celém svém obsahu výrazem jejich pravé a svobodné vůle, že nebyla uzavřena v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz tohoto připojují jejich oprávnění zástupci své vlastnoruční podpisy.

V Ostravě dne 18. 10. 2018

29 -10- 2018



pronajímatel



nájemce

Odhad spotřeby el. energie určených spotřebičů

Frýdek-Místek, Palackého 122 - SZÚ
využití 4 hod/den

| | | Spotřeba den 4 hod | Spotřeba měsíc |
|---|-------------|------------------------------------|----------------------------|
| PC + monitor + tiskárna | 0,7 kW/hod | 2,8 kWh | 56 kWh |
| Osvětlení Celkem 2 ks osvětlovacích těles po 80 W (2 zářivky) denně po 4 hod | | 0,32 kWh | <u>6,4 kWh</u> |
| | | Odhadovaná měsíční spotřeba celkem | <u>62,4 kWh/měs</u> |
| | | | tj. 227 |
| sazba | 3,64 Kč/kWh | 62,4 | 227,14 Kč |
| Na základě fakturace z roku 2017 – cena za 1 kWh = 3,64 Kč bez DPH | | | |